



Illinois Department of Financial and Professional Regulation

Division of Banking

JB PRITZKER
Governor

DEBORAH HAGAN
Secretary

CHASSE REHWINKEL
Director
Division of Banking

Orientación para Administradores Hipotecarios con licencia de Illinois y Administradores Hipotecarios Exentos -- Apoyo urgente para a los prestatarios afectados por COVID-19, incluida la tolerancia de 90 días

La pandemia de COVID-19 presenta muchos desafíos para los prestamistas y administradores de hipotecas. La pandemia continuará causando serias dificultades financieras para los prestatarios y sus familias, especialmente para aquellos que no tienen acceso a vacaciones pagadas, se les reducen sus horas o pierden sus empleos durante este tiempo de dislocación económica.

Durante este período desafiante, el Departamento de Regulación Financiera y Profesional de Illinois, la División de Banca y la División de Instituciones Financieras (el "Departamento") exhorta a todos los administradores hipotecarios, incluidos aquellos autorizados bajo la ley de Licencia de Hipoteca Residencial de Illinois de 1987 (la "Ley ") y aquellos exentos de la licencia bajo la Ley (como bancos y cooperativas de crédito), para tomar medidas concretas para alivianar a los impactos adversos directos e indirectos de la pandemia COVID-19 en los prestatarios hipotecarios. Los administradores deben identificar e implementar acciones justas y prudentes, sujetas a los requisitos de cualquier programa de garantía o seguro, para apoyar a aquellos prestatarios hipotecarios que no pueden realizar pagos hipotecarios oportunos como resultado de la pandemia.

Orientación Federal

Los administradores deben verificar periódicamente las actualizaciones de las agencias federales de vivienda y las empresas patrocinadas por el gobierno e implementar rápidamente cualquier programa disponible para ayudar a los prestatarios elegibles. Además, el Departamento les recuerda a los administradores que deben cumplir con todos los requisitos relevantes de mitigación de pérdidas, incluidos, entre otros, los contenidos en la Regulación X de la ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces.

A la fecha de esta guía, tanto Fannie Mae como Freddie Mac han comunicado las siguientes polizas temporales a los administradores hipotecarios para ayudar a los prestatarios unifamiliares afectados por COVID-19:

- Las ventas de ejecución hipotecaria y los desalojos de prestatarios se suspenden por 60 días;
- Los prestatarios afectados por la pandemia son elegibles para un plan indulgente para reducir o suspender sus pagos de hipoteca por hasta 12 meses;
- Informes a la agencia de crédito de los pagos vencidos de prestatarios tiene un plan de tolerancia; como resultado que suspenden las dificultades atribuibles a la pandemia;
- Los prestatarios en un plan de indulgencia no incurrirán cargos por demora; y
- Después de la indulgencia, un administrador debe trabajar con el prestatario en un plan permanente para ayudar a mantener o reducir los montos de pago mensuales según sea necesario, incluida una modificación de préstamo.

Además, el Departamento de [Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos \(HUD\)](#) y la [Administración Federal de Vivienda \(FHA\)](#) han emitido una moratoria de [ejecución hipotecaria y desalojo](#) por 60 días para préstamos asegurados por el FHA. El [Departamento de Asuntos de Veteranos de los EE. UU. \(VA\)](#) también ha alentado a los administradores a tomar las siguientes medidas para los préstamos garantizados por el VA:

- Extender la tolerancia a los prestatarios en dificultades como resultado de COVID-19;
- Ceder a los cargos por demora en los préstamos afectados; y
- Suspender informes de la agencia de crédito sobre préstamos que afectan.

El Departamento insta a todos implementar los programas anteriores para los prestatarios elegibles, proporcionar asistencia siempre que lo permitan los requisitos federales, incluidos, entre otros, los tipos de asistencia descritos en la siguiente sección.

Orientación del departamento

Además de lo anterior, el Departamento insta a todos los administradores de hipotecas privadas y no conformes a implementar pólizas al menos tan útiles para los prestatarios como las ofrecidas para préstamos conformes, que incluyen, entre otros, los siguientes:

- Abstener los pagos de la hipoteca durante al menos 90 días, sin incurrir en intereses o tarifas;
- Abstenerse de informar los pagos atrasados a las agencias de calificación crediticia, y cuando los pagos son diferidos o modificados, codificando esos pagos como diferidos con el código de desastre aplicable;
- Ofrecer a los prestatarios hipotecarios un período de gracia de 90 días, para completar las modificaciones del préstamo de prueba y garantizar que los pagos atrasados, durante la pandemia de COVID-19 no afecte la capacidad para obtener modificaciones permanentes del préstamo;
- Ofrecer otras opciones de mitigación de pérdidas a los prestatarios hipotecarios, incluidas las que ayudan a los prestatarios que se quedan en sus hogares con pagos asequibles;
- Exención de los cargos por pagos atrasados y pagos en línea por un período de al menos de 90 días y, prestatarios hipotecarios en un plan de indulgencia;
- Posponer ejecuciones hipotecarias y desalojos por al menos 90 días.
- Contactar a los prestatarios hipotecarios sobre planes de pago automático para ver si necesitan hacerlo temporalmente, suspender esos pagos, y de ser así, otorgar tales solicitudes sin demora y colocar al prestatario hipotecario en un programa de indulgencia como se discutió anteriormente.

Además, todos los servidores deben hacer todos los esfuerzos razonables para servir a sus clientes, sujeto a cualquier orientación o requisitos impuestos por las autoridades de salud pública, incluyendo lo siguiente:

- Asegurar que los prestatarios no experimenten una interrupción del servicio si el administrador hipotecario reduce la dotación de personal o cierra una oficina, lo que incluye poner a disposición otras vías para que los prestatarios continúen administrando sus cuentas y realicen consultas;
- Y contactar a los prestatarios a través de anuncios de aplicaciones, mensajes de texto, correo electrónico u otros medios efectivos para explicarles la ayuda que se les ofrece.

El Departamento reconoce que los esfuerzos para ayudar a los prestatarios que están lidiando con cierres comerciales temporales, desaceleraciones o enfermedades servirán a los intereses a largo plazo de las comunidades e instituciones financieras de Illinois, y las acciones prudentes tomadas durante este período se considerarán consistentes con prácticas bancarias y no estarán sujetos a críticas de los examinadores. Sin embargo, el Departamento también revisará cuidadosamente la actividad de servicio hipotecario durante este tiempo sensible por fallas en la implementación de programas de asistencia federal y por cualquier violación aplicable de la ley de protección al consumidor.